**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**об исполнении предмета Договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома 25 корпус 1 по улице Беринга**

**за 2018 год**

**1.Выполненные работы и оказанные услуги по Управлению:**

1.1 Выбраны Обслуживающие, Ресурсоснабжающие и другие организации, с которыми заключены договора в интересах собственников:

* Договор теплоснабжения в горячей воде ПАО "ТГК-1";
* Договор энергоснабжения с АО «ПСК»;
* Договор на отпуск питьевой воды и водоотведения с ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА;
* Договор с ООО «Охранная организация «Сити» на охрану общего имущества;
* Договор об оказании услуг связи для целей кабельного вещания ООО «СМК» Спецтехника»;
* Договор на техническое обслуживание лифтов ООО "ПРОМИС-лифт";
* Договор на техническое освидетельствование ООО ИЦ "Ликон";
* Договор на сервисное обслуживание оборудования доступа и контроля (ПЗУ) с ООО «Проф-Сервис», с ООО «ПрофСервис
* Договор на обслуживание автоматической системы противопожарной защиты жилой части и дымоудаления дома (АППЗ) с ООО «Проф-Сервис»;
* Договор на обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования МКД (ОДС) с ООО «Проф-Сервис», ООО «ПрофСервис»;
* Договор на обслуживание системы видеонаблюдения с ООО «Проф-Сервис; с ООО «ПрофСервис»;
* Договор на оказание услуг по профилактической дезинфекции (дератизация) с АО "Станция профилактической дезинфекции";
* Договор на предоставление автотранспортных услуг по вывозу твердых коммунальных и крупногабаритных отходов с ООО "СТАКС-Вектор";
* Договор на предоставление клининговых услуг с ООО «ПрофУборка» (санитарное содержание МОП и придомовой территории;
* Договор страхования гражданской ответственности юридических и физических лиц: АО «Ингострах», ЗАО «АИГ страховая компания»;
* Договор страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте (лифты) с ОСАО «РЕСО-Гарантия»;
* Договор с ФГУП «Радиотрансляционная сеть СПб»;
* Договор обслуживания ИТП ООО «Энет»;
* Договоры на техническое обслуживание пожарных станций, системы трубопроводов ГВС, ХВС, обслуживанию и диагностике насосов и других инженерных систем, аварийно-диспетчерское обслуживание систем отопления, канализации, водоснабжения и электроснабжения с ООО «СервисСтрой;
* Договор по проверке противопожарного водопровода с ООО «Пожарный техник»;
* Договор по проверке технического состояния вентиляционных каналов с ООО «Трубочист»;
* Договор на обслуживание и сопровождения программы бухгалтерского учета 1С с ООО "КВАРТА-С»;
* Договор на обслуживание системы ЭДО ФНС, СЭД ПФР, ЭДО ФСГС, Росстат с ООО "АРГОС";
* Договор на обслуживание оргтехники с ООО «Сервис ПК»;

1.2. Ведение реестра собственников и хранение копий правоустанавливающих документов.

1.3.Юридическое сопровождение.

1.4.Управление общим имуществом.

1.5.Начисление квартирной платы и ведение бухгалтерского, статистического и экономического учета..

1.6.Прием и рассмотрение обращений и жалоб, выдача справок.

1.7.Хранение технической документации.

|  |  |
| --- | --- |
| Затраты по управлению многоквартирным домом составили: | 1 111 705,66 |

**2.Выполненные работы и оказанные услуги по Содержанию и Текущему ремонту:**

2.2.**. Работы по содержание Общего имущества.**

2.2.1Регулярное проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений. 2.1.2.Регулярное проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.

2.2.3.Регулярные работы по обеспечению температурно-влажностного режима.

2.2.4.Регулярные мероприятия по пожарной безопасности (поддержание системы АППЗ в исправном состоянии).

2.2.5.Регулярная/ежемесячная обработка технических помещений по договору Дератизации и дезинсекции.

2.2.6..Уборка и мытье вестибюлей, лестниц и лестничных площадок, холлов и лифтов по графику в соответствии с требованиями Постановления Госстроя от 27.09.2003г. № 170 . График размещен на стенде в парадных

2.2.7.Ежедневная уборка и чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.

2.2.8.Удаление снега и наледи с козырьков и карнизов проводилось регулярно по мере необходимости.

**2..3.. Работы по обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и** холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.

2.3.1. Регулярные осмотры и прочистка ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, канализационных выпусков, уплотнение сгонов, устранение засоров канализации. .Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.3.2.Систематический контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов. Регулярная замена изношенных элементов.

2.3.3.Систематические проверки, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, контрольно-измерительных приборов.

2.3.4. Устранение неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем по результатам обходов и при ликвидации аварийных ситуаций.

2.3.5.Промывка теплообменников, пусконаладочные работы при запуске системы отопления, ликвидация завоздушивания системы.

2.3.6.Регулярные профилактические работы на насосных системах и системах автоматики ИТП и водомерных узлов.

2.3.7.Регулярное проведение работ по обслуживанию вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений по графику и по результатам обходов.

2.3.8.Регулярное проведение метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.

2.3.9.Регулярный контроль за работой электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.3.10.Планово-предупредительные ремонты на всех инженерных системах дома.

|  |  |
| --- | --- |
| Затраты по содержанию общего имущества составили:  Затраты по обслуживанию АППЗ составили: | 1 263 815,79  47 793,96 |

**2.4. Работы по текущему ремонту Общего имущества.**

2.4.1.Заделаны выбоины и трещины полов технических помещений.

2.4.2.Восстановлены поврежденные участки штукатурки и облицовки на кровле.

2.4.3.Произведена прочистка и ремонт/герметизация приемных воронок водостоков

2.4.4.Восстановлены отдельные элементы дверных заполнений.

2.4.5.Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

2.4.6. Произведено частичное укрепление металлических перил.

2.4.7. Окрашены металлоконструкции, двери.

2.4.8.Произведены работы по уплотнению соединений и укреплению трубопроводов с частичной заменой отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий.

2.4.9..Восстановлена разрушенная теплоизоляции трубопроводов, ликвидированы засоры с частичной заменой трубопроводов отдельных участков.

2.4.10.Набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре.

2.4.11.Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов,

вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

2.4.12..Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

2.4.13.Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

2.4.14.Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

|  |  |
| --- | --- |
| Затраты по текущему ремонту общего имущества составили: | 1 955 411,74 |

**2.5. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**

2.5.1.Поддержание в исправном состоянии и в соответствии с требованиями санитарно-технических норм мусоросборников, мусоросборных площадок и мусоросборных контейнеров.

2.5.2. Регулярный сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГО.

**2.6.Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.**

2.6.1. При уборке придомовой территории/летний период ежедневно проводились следующие работы:

* Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
* Уход за газонами (посадка, стрижка), полив территории.
* Прочистка решеток ливневой канализации.

2.6.2. При уборке придомовой территории/зимний период ежедневно и по мере необходимости проводились следующие работы:

* Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования.
* Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
* Механическая уборка снега.
* Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
* Удаление снега и наледи вручную.
* Вывоз снега с территории.
* Очистка снега и наледи с фасадов.

|  |  |
| --- | --- |
| Затраты по содержанию придомовой территории составили: | 217 973,59 |

**2.7.Ежегодная сдача готовности дома к отопительному сезону (паспорт готовности дома).**

2.7.1 Промывка системы водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения водомерного узла и предъявление готовности системы холодного водоснабжения ГУП «Водоканал».

2.7.2.Промывка системы отопления и горячего водоснабжения, опрессовка, поверка контрольно-измерительных приборов, мелкий ремонт помещения ИТП и предъявление готовности системы отопления и горячего водоснабжения 4-й теплосети ТГК-1.

2.7.3.Проверка системы вентиляции и технических помещений на загазованность и предъявление ГРО «ПетербургГаз».

2.7.4.Ежегодное испытание системы АППЗ, инструктажи, перемотка пожарных рукавов, ежегодное испытание пожарного водопровода на водоотдачу.

2.7.5.Сдача паспорта готовности дома на утверждение в администрацию района.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Затраты по обслуживанию лифтов составили: | | 274 891,80 |  |  |
| Затраты по обслуживанию ПЗУ составили: | | 48 765,35 |  |  |
| Затраты по консьержной службе составили: | | 1 327 596,36 |  |  |
| Затраты на общедомовую электроэнергию составили:  Затраты по эксплуатации приборов учета электроэнергии составили:  Затраты по эксплуатации приборов учета тепла составили: .  Затраты по эксплуатации приборов учета ХВС составили: | | 223 569,60   772,81  155 464,65 |  |  |
| 17 558,57 | |
| Затраты по радио составили: | | 47 223,00 | |  |
| Затраты по антенне составили: | | 253 300,00 |  |  |
| Затраты по охране общего имущества составили: | | 531 840,00 |  |  |
| **Задолженность собственников перед УК на 31.12. 2018г. -** | | | **1 668 845,88р.** | |
|  |  |  |  |  |

**Доходы, полученные за оказание услуг по**

**Управлению многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| **Ул. Беринга 25, корп.1** |  |
| Лифт | 253 958,75 |
| Обслуживание АППЗ | 58 940,47 |
| ПЗУ | 42 870,78 |
| Содержание общего имущества | 1 572 753,40 |
| Содержание придомовой территории | 247 423,52 |
| Текущий ремонт общего имущества | 831 499,11 |
| Управление многоквартирным домом | 366 410,16 |
| Эксплуатация приборов учета тепла | 71 001,87 |
| Эксплуатация приборов учета холодной воды | 8 027,26 |
| Эксплуатация приборов учета элект. | 9 392,76 |
| Антенна (телетрансляция) | 249 470,43 |
| Охрана общего имущества | 530 586,67 |